

TE KOOP



Van Ankumspad 10, Dalfsen

Vraagprijs € 450.000 K.K.

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Woonoppervlakte

70m²

Inhoud

251m³

Bouwjaar

1992

> Omschrijving

Stijlvol en comfortabel wonen op een toplocatie in het centrum van Dalfsen met eigen parkeerplaats!

Ben je op zoek naar een verzorgd en instapklaar appartement waar comfort, rust en een centrale ligging perfect samenkomen? Dan is dit ruime 3-kamerappartement op de begane grond precies wat je zoekt.

Met een eigen voortuin, privéparkeerplaats, berging én een in 2023 vernieuwde keuken, badkamer en toilet woon je hier zorgeloos en met alle gemakken binnen handbereik.

Dit aantrekkelijke appartement is gelegen in het geliefde appartementencomplex Van Ankumshof. Dankzij de ligging op de begane grond is het appartement uitstekend geschikt voor wie gelijkvloers wil wonen, zonder concessies te doen aan ruimte of wooncomfort. Ideaal voor alleenstaanden, senioren of iedereen die toekomstbestendig wil wonen.

De ligging is zonder meer ideaal: midden in het gezellige centrum van Dalfsen, met winkels, supermarkten en horecagelegenheden op loopafstand.

Tegelijkertijd woon je hier heerlijk rustig in een beschut hofje met veel privacy. Geniet van een wandeling langs de Vecht, een lunch op een terras of stap op de fiets richting station. Het treinstation bevindt zich op 5 minuten fietsen van het appartement. In de buurt zijn bushaltes aanwezig voor het vervoer naar de steden Ommen en Zwolle. Ook is de Hessenweg, de verbindingsweg naar Zwolle (A28) en Ommen op 3 minuten rijden afstand.

Het kleinschalige complex is gebouwd in 1992, volledig geïsoleerd en uitstekend onderhouden. Via de nette gezamenlijke entree met brievenbussen, intercominstallatie en afgesloten toegangsdeur bereik je gelijk aan de rechterkant het appartement van nummer 10.



Kom binnen! De ruime hal vormt het centrale middelpunt en geeft toegang tot alle vertrekken.

Aan de linkerzijde bevinden zich het in 2023 vernieuwde toilet, de technische ruimte (met CV ketel en mechanische ventilatie) en de eveneens in 2023 vernieuwde badkamer. Deze badkamer is royaal opgezet en stijlvol uitgevoerd met een fraai wastafelmeubel, veel praktische kastruimte en een wastafel. Het comfortabele instapbad maakt zowel ontspannen baden als veilig en prettig douchen mogelijk.

Aan de rechterzijde bevindt zich de eerste slaapkamer voorzien van een fraaie kledingkast. Daarnaast is vanuit de hal de meterkast bereikbaar. De tweede slaapkamer ligt aan het einde van deze hal en beschikt over een praktische diepe inbouwkast.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt een fijne leefruimte met een prettige sfeer. Bovendien is er een fraaie kastenwand aanwezig, welke zal achterblijven.

Via de schuifdeur stap je zo de eigen voortuin in. Deze zonnige tuin op het westen is recent volledig opnieuw aangelegd en vormt een heerlijke plek om buiten te zitten, te genieten van het groen en de rust van het hofje.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van het appartement en is in 2023 volledig vernieuwd. Hier is gekozen voor comfort en gebruiksgemak. De moderne keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, combi oven/magnetron met airfryerfunctie én een ingebouwde wasmachine. Een complete en eigentijdse keuken waar werkelijk aan alles is gedacht.

Via de achterdeur bereik je het Kerkenpad, waar zich tevens de eigen parkeerplaats en berging bevinden. De berging is ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.

Het appartement is recent van binnen geschilderd en met zorg onderhouden. Hierdoor kun je het appartement zonder noemenswaardige werkzaamheden betrekken en direct genieten van je nieuwe woonplek.

Bijzonderheden

- Instapklaar 3-kamerappartement op de begane grond
- Gelegen in kleinschalig en verzorgd appartementencomplex
- Rustige ligging in hofje, midden in het centrum van Dalfsen
- Eigen voortuin op het westen, recent opnieuw aangelegd
- Privéparkeerplaats en eigen berging
- Keuken, badkamer en toilet vernieuwd in 2023
- Appartement recent intern geschilderd
- Energie label B
- Actieve en betrokken VvE
- VvE bijdrage € 92,42 per maand
- Aanvaarding op korte termijn mogelijk

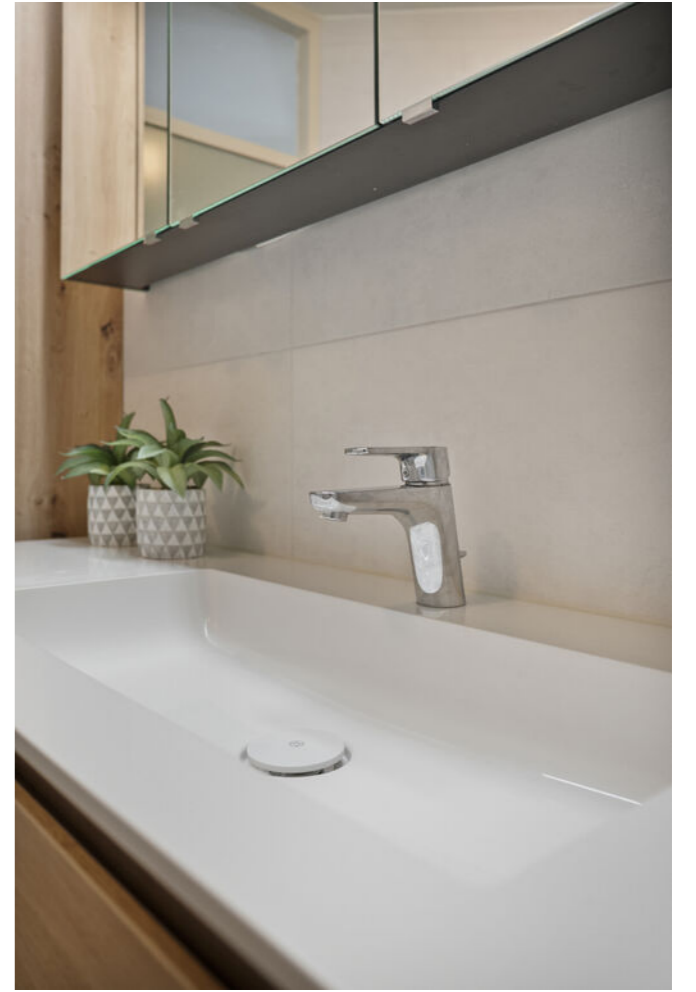
Ben je op zoek naar comfortabel, centraal en zorgeloos wonen op een geliefde locatie in Dalfsen? Dan laten wij je dit fraaie appartement graag persoonlijk zien. Neem gerust contact op voor een bezichtiging!



"Kom binnenkijken!"











Een heerlijke plek om te genieten van het ochtendzonnetje mét uitzicht op de kerktoren!





> Plattegrond

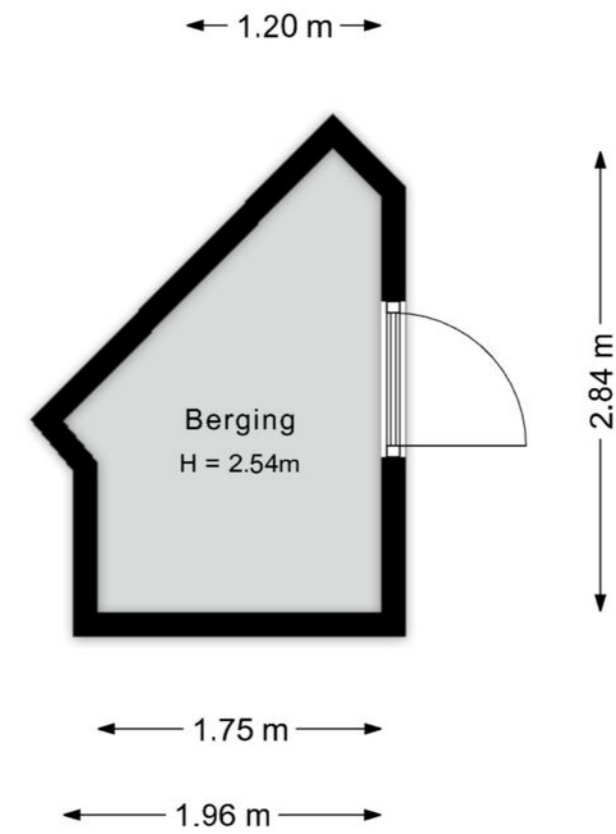
Ontdek het appartement



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

> Plattegrond

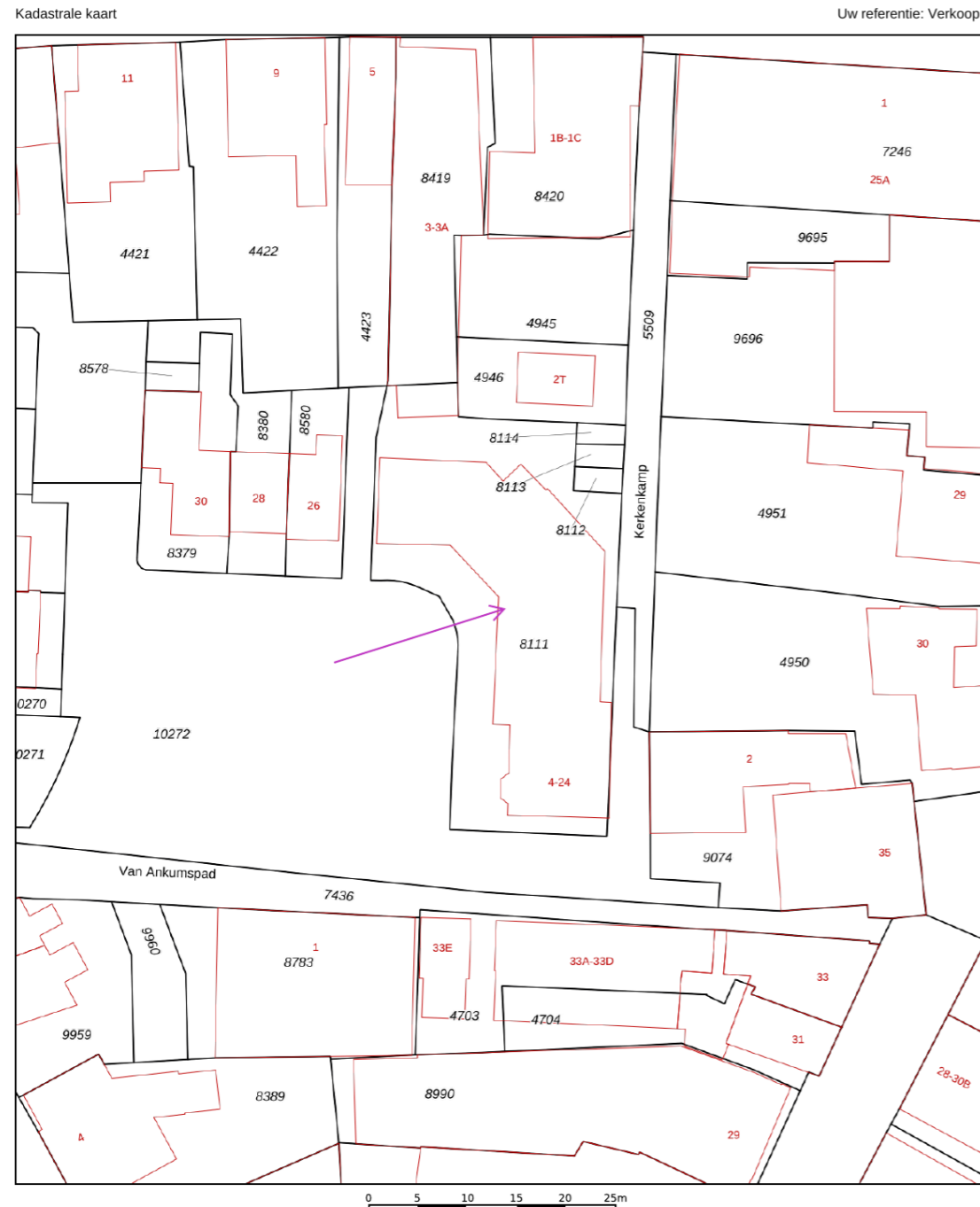
Ontdek de berging



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

> Kadaster

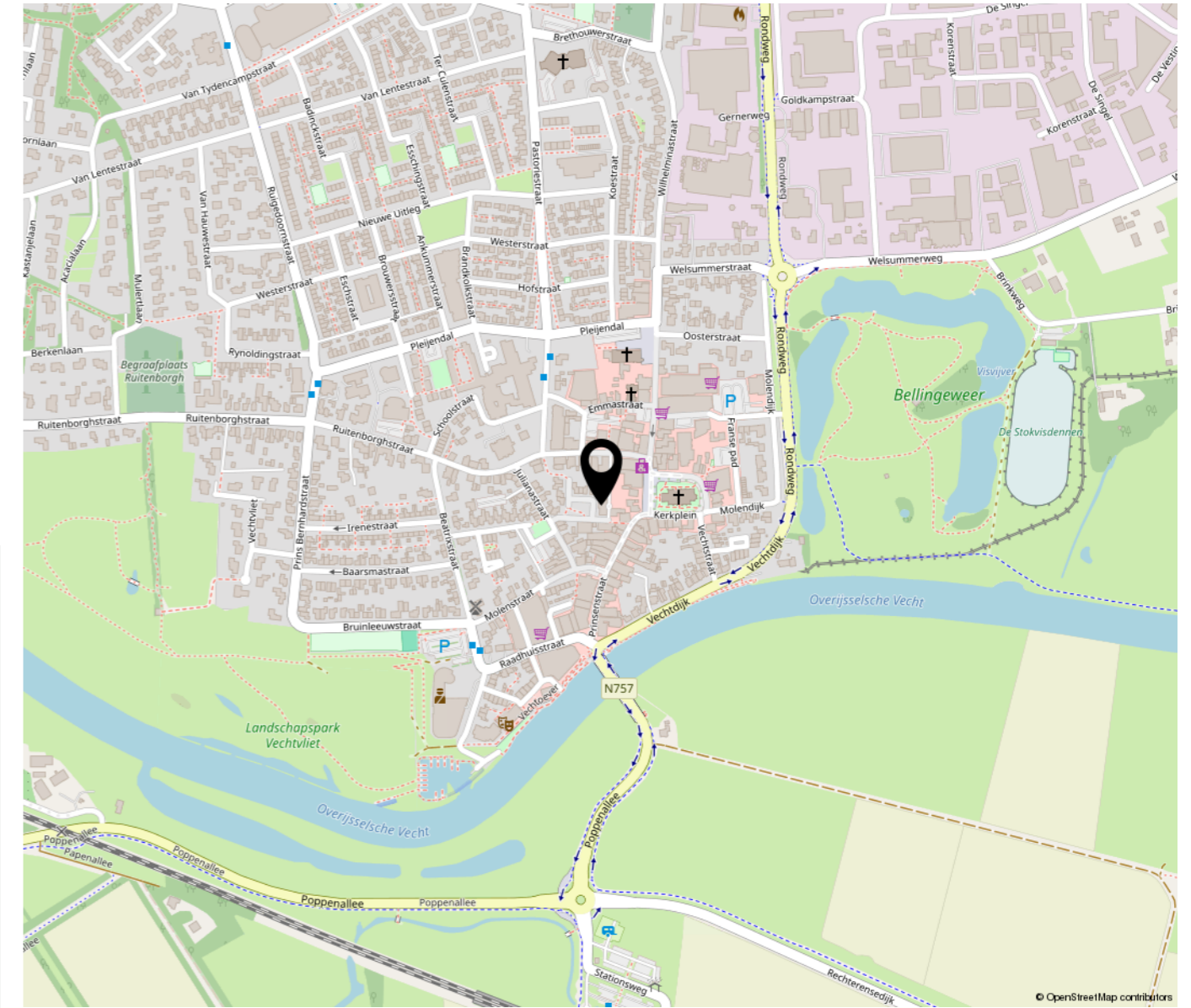
Ontdek het perceel...
van Van Ankumspad 10



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dalfsen	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8114	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

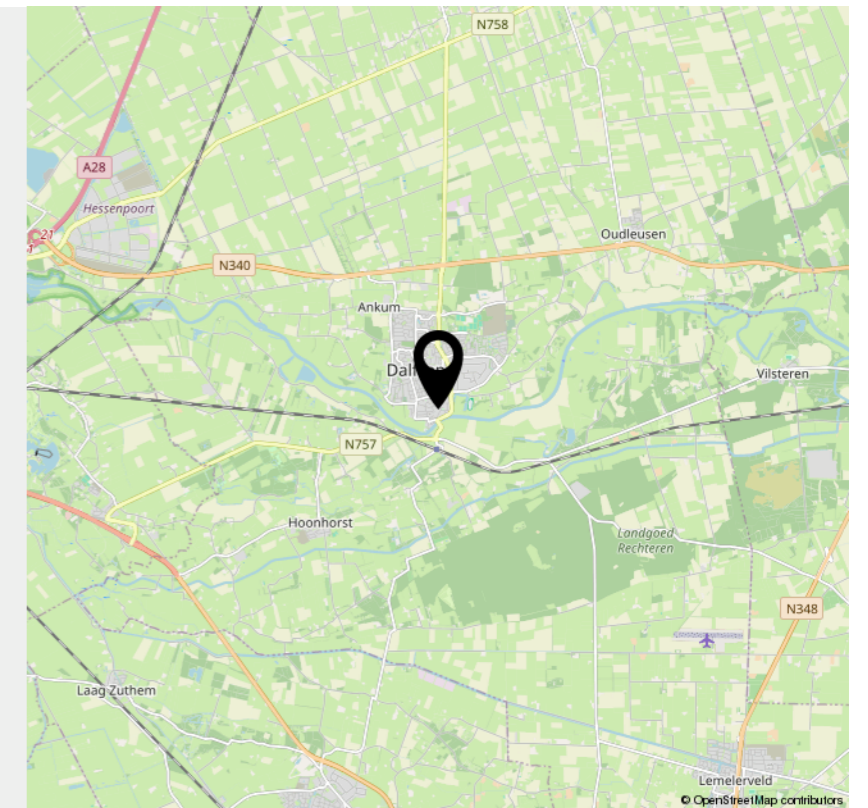
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Het complex is gelegen middenin het centrum van het gezellige dorp Dalfsen met een ruim winkelaanbod.
Het treinstation bevindt zich op 5 minuten fietsen van het appartement en in de buurt zijn er bushaltes aanwezig voor het vervoer naar de steden Ommen en Zwolle.

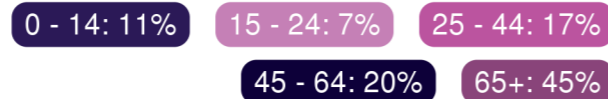
Ook is de Hessenweg, de verbindingsweg naar Zwolle (A28) en Ommen op 3 minuten rijden afstand.



> Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen / Dalfsen Centrum

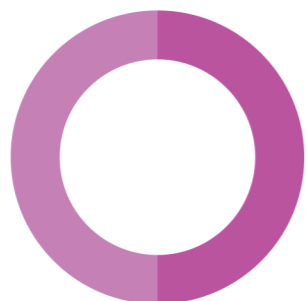
Leeftijd



Huishoudens



Koop / huur



44%



56%



1,1 per huishouden

> FAQ

Hieronder de meest gestelde vragen aan mij als makelaar, mochten er onduidelijkheden zijn of er is nadere uitleg nodig, neem gerust contact op!

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod, door een tegenbod te doen of expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Als verkopende makelaar moeten we dit wel duidelijk aan alle partijen vertellen. Vaak melden wij aan belangstellenden dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. We doen overigens geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jouw te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een VBO-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan je als verkoper, op advies van mij natuurlijk, besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. Wel moeten wij eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken nakomen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die wordt gehanteerd. Dit voorkomt teleurstellingen. Als ik voor je de woning aankoop dan vraag ik hier natuurlijk naar.

7. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd betekent dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer dan drie dagen duren als deze eindigt op een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Ik geef precies aan tot wanneer de bedenktijd loopt.

8. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting en notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Wanneer de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

9. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig om mij als aankoopmakelaar in te schakelen.

10. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor jouw rekening als koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Wij informeren je vooraf duidelijk welke kosten voor rekening van verkoper zijn en welke voor jouw als koper. Zo kom je achteraf nooit voor verrassingen te staan.

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact op

en ik help je verder!

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij